

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681
"Am Johannesufer" - Billigung des Entwurfs
und öffentliche Auslegung**

Drucksache

2177/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.01.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	31.01.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" vom 03.03.2016 (DS 2439/15) wird hinsichtlich des Geltungsbereiches wie folgt geändert:

Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 begrenzt und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Erfurt-Mitte:

Flur 124, Flurstücke 145, 126 (teilweise, 143/5 (teilweise)

Flur 125, Flurstücke: 74/6, 43/9, 43/11, 43/1 (teilweise), , 43/10 (teilweise), , 43/14 (teilweise), 73/4, 73/6,

02

Die Zwischenabwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 „Am Johannesufer“ in seiner Fassung vom 06.12.2017 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Bis zum Abschluss des Durchführungsvertrags ist zu prüfen, inwieweit tatsächlich ein Bedarf einer Kindertagesstätte in diesem Planungsraum besteht und die Kindertagesstätte Aufnahme in das Programm zur Erhaltung und dem Ausbau von Betreuungsangeboten in Erfurt bzw. in den Kita-Bedarfsplan finden kann. In diesem Zusammenhang sind die finanziellen Modalitäten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat vorzulegen.

18.12.2017 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2017	2018	2019	2020	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2017	2018	2019	2020																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Planzeichnung – Entwurf, Stand 06.12.2017

Anlage 3. – Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf, Stand 23.11.2017

Anlage 3.1 – Vorhabenbeschreibung – Entwurf, Stand 22.11.2017

Anlage 4. – Begründung – Entwurf, Stand 06.12.2017

Anlage 4.1 – Grünordnungsplan, Stand 23.11.2017

Anlage 4.2 – Ergebnisse der faunistischen Kartierung und artenschutzrechtlichen Beurteilung vom August 2017

Anlage 4.3 – Schallimmissionsprognose vom 25.09.2017

Anlage 4.4 – Gutachten für Windkomfort und Besonnung vom September 2017

Anlage 5a – Abwägung (öffentlicher Teil)

Anlage 5b – Abwägung (nicht öffentlicher Teil mit Stellungnahmen)

Die Anlagen 2 - 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

DS 2439/15 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2016

DS 0254/16 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" – Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung vom 27.04.2016

DS 0590/17 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" – Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.06.2017

DS 1742/17 – Beauftragung eines Planungsbüros zur Erarbeitung eines Hochhausverträglichkeitsgutachtens für die Erfurter Innenstadt vom 25.10.2017

Sachverhalt

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 wurde auf der Grundlage des mit Stadtratsbeschluss Nr. 0590/17 vom 15.06.2017 beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfs erarbeitet und basiert auf dem im Rahmen eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbs prämierten Wettbewerbssentwurfs.

Das Nutzungs- und Baukonzept wurde in seinen Grundzügen nicht verändert. Es beinhaltet die Errichtung zweier markanter Wohnhochhäuser mit 13 und 18 Geschossen, deren Höhenentwicklung 60m nicht überschreitet, sowie einer fünfgeschossigen Stadtvilla (siehe Vorhabenbeschreibung).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung waren denkmalrechtliche Konflikte hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen zu Tage getreten. In Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde deshalb ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, das parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird. Mit diesem Gutachten soll die Verträglichkeit des Vorhabens mit den denkmalrechtlichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Raumwirkung auf Dom und Severikirche, in die zentralen Straßen- und Platzräume der historischen Altstadt hinein sowie auf wichtige historische Sichtachsen, überprüft werden. Unter der Voraussetzung einer plausibel nachgewiesenen Verträglichkeit im Kontext mit weiteren geplanten hochhausstandorten wurde eine entsprechende denkmalrechtliche Zustimmung zum Planverfahren in Aussicht gestellt (siehe Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie).

Das Hochhausverträglichkeitsgutachten wird dem Stadtrat zur Bestätigung vorgelegt.

Darüber hinaus wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens normativ entgegenstehen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die vom Vorhabenträger im Rahmen des Vorhabens angestrebte Schaffung einer Kindertagesstätte ist nicht Bestandteil der aktuellen Fortschreibung des Programms zur Erhaltung und zum Ausbau von Kindertageseinrichtungen. Ob der Betreuungsbedarf in der Altstadt bzw. im Planungsraum City durch die im Bebauungsplan vorgesehene Kindertageseinrichtung gedeckt werden soll, wird im Rahmen einer mittelfristigen Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen, die voraussichtlich im Laufe des 2. Quartals 2018 erstellt wird, ermittelt. Im Zeitraum der Durchführung der Vorhaben stehen nach derzeitiger Sachlage für die Errichtung der Kindertagesstätte keine Finanzmittel der Stadt zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet EFM101 "Altstadt". Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT681 dient in diesem Zusammenhang der Konkretisierung der Sanierungsziele.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Mit dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf soll die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beträgt 1 Monat. Ein wichtiger Grund für die Verlängerung dieser Auslegungsfrist liegt nicht vor. Es handelt sich um ein kleinräumiges Einzelvorhaben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist bereits frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs erfolgt, obwohl dies im beschleunigten Verfahren normativ nicht erforderlich gewesen wäre. Eine Verlängerung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs über die Dauer eines Monats hinaus wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingetreten sind, entsteht für den Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Die Stadtverwaltung ist somit gehalten, nach dem Eintritt der entsprechenden Voraussetzungen die notwendigen Schritte zu unternehmen, die eine Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

NACHHALTIGKEITSCONTROLLING UND DEMOGRAPHISCHES CONTROLLING

Gegenstand der Drucksache ist eine städtebauliche Grundsatzlösung als Sanierungsziel gemäß § 140 Nr. 3 BauGB. Auf deren Basis wird zukünftig ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen dieses ersatzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.